

Mareil-Marly, 26.12. 2019



Réponse générique sur la mixité sociale à travers le PLU – dans le cadre de l'enquête publique

I) Cadre légal :

Les loi SRU du 13 décembre 2000 (relative à la solidarité et au renouvellement urbains) et loi ALUR du 24 mars 2014 ont modifié en profondeur le droit de l'urbanisme et du logement en France. En matière de mixité sociale, l'article 55 de la loi SRU a introduit l'obligation d'un pourcentage de 20 % de logements sociaux dans les communes de plus de 3 500 habitants (1 500 en Île-de-France). Ce taux a été porté à 25 % par lois Duflot et ALUR « relatives à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social ».

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 :

La loi SRU impose aux communes de plus de 1500 habitants en région parisienne, un minimum de **20% de logements sociaux**. Les règles de mixité sociale en matière de construction immobilière étaient autrefois comprises dans la loi d'orientation de la ville (LOV). La loi SRU rend ces règles beaucoup plus contraignantes. Les communes ne respectant pas le quota imposé sont financièrement sanctionnées.

La loi pour l'Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 :

Depuis 2014, la loi ALUR a renforcé les obligations de la loi SRU, en imposant **25% de logements sociaux** au sein du parc de résidences principales, à l'horizon 2025.

L'évaluation se fait tous les 3 ans, avec un calendrier triennal de rattrapage imposé aux communes déficitaires. Lorsque les objectifs ne sont pas atteints, la commune est considérée comme déficitaire. Elle fait donc l'objet de prélèvements annuels sur ses ressources fiscales, proportionnel au nombre de logements sociaux manquants. Si les objectifs triennaux ne sont pas atteints, un arrêté de carence est alors prononcé par le Préfet. Cet arrêté donne le pouvoir au Préfet de se substituer au Maire pour les autorisations d'urbanisme et l'attribution des logements sociaux, et de majorer la sanction financière annuelle.

Dans ce cadre, sous peine d'être carencées et soumises à des pénalités, les communes doivent donc produire du logement social et atteindre l'objectif de 25% de logements sociaux d'ici 2025.

II) Qu'en est-il à Mareil-Marly en 2019 ?

La commune est aujourd'hui déficitaire. Le taux de logements sociaux doit atteindre 25% d'ici 2025. **Il n'est aujourd'hui que de 9,47 %** malgré les efforts récents et importants de la commune.

En effet, en incluant les logements récemment livrés au Louvre, à la gare, et ceux en cours de construction aux Ruelles et aux Mardelles, la commune comptabilise en 2019, **123 LLS** (logements locatifs sociaux).

Il manque donc à ce jour 201 LLS que la commune devra réaliser d'ici 2025.

Cependant, compte tenu du mode de calcul fixé par la loi, ce nombre de LLS à réaliser pourrait encore augmenter d'ici l'échéance. Car plus la population et le nombre de logements augmentent sur la commune et plus le déficit en logements sociaux s'accroît. Autrement dit, le nombre de logements sociaux à réaliser est sans cesse actualisé et calculé en intégrant les nouvelles constructions. C'est proportionnel.

C'est pourquoi, la stratégie de la commune avec ce PLU, est de rattraper le retard en LLS, sans l'accroître. Pour se faire, il faut à la fois maîtriser le nombre total de logements à construire sur la commune et accepter de construire un ratio de LLS un peu plus important sur chaque zone de projet. Sans cela, la poursuite de l'objectif de construction de LLS aboutirait à une explosion exponentielle de notre population.

Cette stratégie explique pourquoi la commune a décidé de ne garder que 12 hectares ouverts à l'urbanisation, qui suffisent à remplir ce double objectif (ne pas dépasser 5500 habitants d'ici 2030 tout en remplissant nos obligations légales de LLS).

Le mode de calcul des LLS

Les services de l'Etat totalisent les logements sociaux existants et ceux pour lesquels le bailleur social a déjà obtenu un financement, bien en amont de leur livraison. Par exemple, les logements sociaux des Mardelles sont totalisés dans le contingent communal depuis 2016, alors qu'ils ne seront livrés qu'en 2021. Ensuite, ce total est divisé par le nombre d'habitations principales au sens fiscal, c'est-à-dire habitées. Pour un même programme mixte, il peut donc exister un décalage de totalisation de plusieurs années entre les logements sociaux et les logements en accession libre.

III) Les propositions du PLU futur :

Pour atteindre cet objectif de 201 LLS d'ici 2025, le PLU se déploie selon deux axes :

A / Une priorité à des petits projets de LLS

Comme indiqué dans le PADD débattu en conseil municipal du 21 février 2019, la politique de ce nouveau PLU est bien de donner la priorité à des petits projets de LLS (entre 15 et 20 logements) intégrés et répartis de manière équitable sur le territoire dans « les dents creuses » du tissu bâti, ou à l'occasion d'opérations foncières par exemple. Pour ce faire, Le PLU intègre plusieurs outils prévus par le code de l'urbanisme :

- ***L'emplacement réservé pour mixité sociale*** au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme est implanté sur quelques zones urbaines, afin de favoriser des petits programmes au sein du diffus (de 60% à 80% de LLS) ;
- ***Le secteur de mixité sociale*** (art. L.151-15 du Code de l'Urbanisme) sur l'ensemble des zones Urbaines (UHa et UHb) fixant un seuil pour la création de logement sociaux lors de constructions après division foncière.

Cette méthode ne permettra cependant pas de combler tout le déficit.

C'est pourquoi, dans les deux grands secteurs de projets (que sont les Violettes et les Champs Droux), la proportion de logements sociaux est fixée à 40% dans le cadre **de programmes ciblés, accompagnés et intégrés dans une cohérence d'ensemble.**

B / Des programmes à visée thérapeutique, ciblés et accompagnés

Pour réaliser ces programmes dédiés, deux grands secteurs de projets ont été identifiés comme répondant aux exigences des lois SRU, ALLUR et Grenelle qui préconisent de diminuer l'utilisation de la voiture et de limiter l'étalement urbain tout en protégeant les zones naturelles.

Les sites des Violettes (4 hectares) et des Champs Droux (6 hectares) situés en plein cœur de village et à moins de 5 minutes à pieds de la gare, vont pouvoir être directement desservis par le tram 13 qui reliera Mareil Marly au RER A (à St Germain) et au RER C (à St Cyr).

Pour ces deux grands sites le nombre de logements sociaux est plus important, mais il est essentiel de rappeler que bon nombre sont des logements « dédiés » dans le cadre de programmes accompagnés et structurés par des professionnels et des associations, à visée thérapeutique.

- 32 logements sociaux aux Champs Droux (phase 1) dont la moitié sont des studios pour adultes artistes et personnels accompagnant avec *l'association Autisme en Ile de France*
- +/- 50 logements sociaux aux Violettes dont la moitié sont également des studios pour une pension de famille avec une maison intergénérationnelle aux Violettes avec *l'association Habitat et*

humanisme. Ces programmes génèrent peu d'habitants et ne consomment que peu de surface foncière.

Quid des densités

La densification proposée par le PLU est basée sur les préconisations du SDRIF (35 lgts/hectare).

En comparaison, les densités prévues sont beaucoup plus faibles que celles de certains programmes de la commune et que des quartiers construits depuis longtemps (ex : La Roseraie 60 lgts/hectare).

Sur la densité en LLS : sur les trois petits sites (Pinché, Bossue, Bigaudes) les pourcentages peuvent sembler importants. Cependant en valeur absolue, le nombre de logements sociaux est modéré (12 à 20 logements sociaux maximum par site). Ce sont les mêmes ordres de grandeur que sur les programmes récents de la commune : Louvre : 12 logements sociaux, Mardelles 21 logements sociaux.

En revanche, c'est beaucoup moins qu'à la Gare (projet Ricois), qui compte 50 logements sociaux.

Les 5 OAP de secteur proposent les pourcentages de Logements Locatifs Sociaux (LLS) suivants :

Secteur	% environ de LLS	Nouveaux LLS	Total nouveaux logements
Champs Droux	40%	84 LLS	210
Violettes 1	40%	64 LLS	160
Pinché	50%	12 LLS	25
Bigaudes	60%	20 LLS	35
Bossue	60%	20 LLS	35
Total		200 LLS	465

Les chiffres absolus sont bien en cohérence avec le PADD.

Avec ces seuls projets, la commune accueillerait environ 465 logements supplémentaires, dont 200 LLS.

Grâce à tous ces outils, la commune pourrait atteindre le seuil de logements sociaux nécessaire sur son territoire. L'ensemble de ces éléments indique ainsi la possibilité de développer du logement social à la fois au sein des futures zones de projet, et dans le tissu bâti existant, favorisant la mixité sociale sur l'ensemble du territoire communal, tout en répondant aux exigences légales.



Mareil-Marly, 26.12. 2019

Réponse générique sur le classement en zone Naturelle de 33 hectares du territoire communal – dans le cadre de l'enquête publique PLU

I- Rappel réglementaire :

Les lois Grenelle I et II, et la loi ALUR ont renforcé les exigences de justifications des ouvertures à l'urbanisation, et incitent à la préservation des espaces, par plusieurs outils de protection (L.151-23 du code de l'urbanisme), en assouplissant la zone Naturelle (possibilité de classer constructions en zone N – gestion de l'existant).

Les lois Grenelle (Grenelle I le 3/08/2009 et Grenelle II le 12/07/2010) :

- Renforcement de la prise en compte du développement durable dans les documents d'urbanisme ;
- Nécessité d'intégrer la préservation de la biodiversité et des continuités écologiques ;
- Prise en compte renforcée des risques et nuisances ;
- Nécessité de contribuer à la lutte contre les changements climatiques par la réduction des émissions de gaz à effet de serre et la maîtrise des énergies et l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments ;
- Obligation renforcée de lutter contre la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers ;
- Réforme de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme.

La loi pour l'Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 :

- Suppression du COS et de la taille minimale de parcelle, favorisant la densification dans le tissu bâti ;
- Accentuation des obligations en matière de lutte contre l'étalement urbain et la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;

La loi ALUR vise aussi à donner un coup d'arrêt à l'artificialisation des sols.

Elle favorise le reclassement en zones naturelles des anciennes zones à urbaniser.

Pour veiller au juste dimensionnement des ouvertures à l'urbanisation, la loi ALUR impose deux nouvelles dispositions :

- 1- Une collectivité qui prévoit de modifier son PLU pour urbaniser une zone AU doit produire une délibération motivée démontrant que cette ouverture à l'urbanisation est rendue nécessaire par un tissu urbain qui n'offre pas d'autres possibilités pour la construction ;
- 2- Zones classées AU qui n'auront fait l'objet d'aucun projet d'aménagement ou d'acquisition foncière au bout de 9 ans seront considérées comme zones naturelles ou agricoles. Elles ne pourront donc plus être ouvertes à l'urbanisation, sauf si révision du PLU.

Le Code de l'Urbanisme :

Vu les lois mentionnées précédemment, le Code de l'Urbanisme a été modifié en profondeur, notamment pour les documents d'urbanisme, dont le PLU.

Les articles du Code de l'Urbanisme précisent que chaque pièce du PLU doit justifier **la consommation d'espaces naturel, agricole ou forestier** :

- **Le Rapport de Présentation – L.151-4** : « *Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables [...].* ».
- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) – L.151-5** : « *Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.* ».
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) – L.151-7** : « *Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*
1° *Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ; [...].* ».
- **Le Règlement** doit être « *en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables* » (L.151-8), et ne peut aller à l'encontre des chiffres de modération de la consommation d'espace indiqués dans le PADD.

Ainsi la loi ALUR a ajouté la « caducité » des zones AU non urbanisées au bout de 9 ans.

Qu'une zone AU soit restée « caduque » ou ait été « fermée » à l'urbanisation au bout de ces 9 ans ou qu'elle ait été requalifiée en zone N **l'article L.153-31** précise, que quel que soit le cas, une révision générale du PLU est nécessaire si le projet ultérieur prévoit « *d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.* ».

II- Définition et justification de la zone Naturelle :

Le Code de l'Urbanisme énonce à l'article R.151-24 :

« *Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

1° *Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*

2° *Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*

3° *Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

Ce classement permet la préservation des espaces qui peuvent être non desservis en voirie et réseaux divers, pour leur caractère naturel (espaces en friches depuis plus de 20 ans recensant des espaces floristiques et faunistiques intéressantes, que l'on peut retrouver dans des zones forestières préservées), leur vue (vue sur la basilique du Sacré Cœur, la Tour Eiffel et la Défense depuis la zone des Sablons), et leur exploitations publiques et privées (nombreuses parcelles de vergers, vignes, jardins partagés, témoins du passé viticole et agricole de la commune de Mareil-Marly).

Le Code de l'Urbanisme précise qu'il suffit qu'un terrain s'intègre dans la caractéristique définie à un alinéa, et son classement en zone N est possible.

C'est pourquoi, il a été décidé que plusieurs zones à la fois non desservies par des réseaux d'assainissement ou par une desserte suffisante (rue étroite pour du pavillonnaire diffus), avec des vues et/ou des vergers et espaces naturels, devaient être préservées. Ce sont des sites potentiellement urbanisables à terme, mais qui ne peuvent être urbanisés dans les 10-15 ans du PLU.

La commune devant atteindre l'objectif de 25% de logements sociaux, conformément à la loi ALUR, tout en essayant de ne pas dépasser le seuil de 5500 habitants, il n'est donc pas nécessaire d'ouvrir l'ensemble de toutes les zones à l'urbanisation.

De plus, les réseaux ne pourraient pas supporter l'arrivée de population si toutes les zones étaient classées AU et couvertes de logements dans les 15 ans.

Par ailleurs, ces espaces présentent des caractéristiques d'espaces naturels :

- Certains espaces sont mal desservis en voirie et réseaux divers.
- Plusieurs parcelles privées présentent des vergers exploités, mais aussi de nombreuses friches d'anciens vergers inexploités depuis plus de 30 ans. Ces espaces laissés à l'abandon, dans l'attente d'une constructibilité, ont permis le développement de certaines espèces (abeilles et bourdons sauvages ; oiseaux ; papillons ; arbres et fleurs), grâce au non-traitement chimique de ces zones.
- Les espaces préservés aux Sablons permettent de maintenir des cônes de vue à la disposition de tous publics, ce qui serait rendu difficile par l'urbanisation de ces terrains, notamment depuis la sente des Sablons.
- Les espaces préservés sur les coteaux de la commune sont également un rempart au ruissellement des eaux : ces espaces de verdure favorisent la préservation de la perméabilité des sols, et réduisent les risques de sinistres par inondation en fond de vallée (route de l'Etang-la-Ville – RD161). Ces espaces naturels participent de la prévention des risques naturels liés au ruissellement déjà existant, et pouvant s'amplifier si ces espaces étaient urbanisés et imperméabilisés.

III- La zone Naturelle et le SDRIF sur le territoire de Mareil-Marly :

Le classement en zone Naturelle ne va pas à l'encontre des objectifs du SDRIF, car s'ils précisent la possibilité d'ouvrir les 50 ha d'ici 2030, ils n'obligent pas une urbanisation complète de la commune.

Le PLU doit être compatible et non pas strictement conforme, avec les objectifs du SDRIF. Cette compatibilité permet au territoire d'adapter les règles à ses caractéristiques propres. La zone N est donc compatible avec le SDRIF.

IV- La zone N et son application dans le futur PLU de Mareil-Marly :

La zone N permet une valorisation des propriétés existantes : l'inconstructibilité ne s'y applique que pour les constructions nouvelles. En revanche, les extensions et annexes sont possibles sur les constructions existantes jusqu'à 30m².

Aucune obligation de destruction de l'existant légalement construit ou d'expropriation¹ n'est attachée à une zone N.

L'Etat, après approbation du PLU, n'a aucun moyen légal de préempter² à bas coût dans les zones N. Le PLU s'applique pour toute autorité publique, y compris l'Etat. En revanche, si ces mêmes zones étaient classées en AU, l'Etat aurait la possibilité de préempter les terrains pour y réaliser du logement social, dans le cadre d'une carence de la commune.

Le classement en zone N n'est pas un outil de la commune pour maîtriser le foncier privé ou de spoliation des propriétés privées : un plan de zonage n'est jamais acquis, et la révision générale du PLU permet une table rase et une nouvelle réflexion d'aménagement de la commune, au regard des évolutions du tissu urbain. Le passage en zone N n'est pas une spoliation mais une vision globale d'urbanisation à long terme de la commune, dans un objectif d'intérêt général.

V- Pourquoi la zone N à Mareil-Marly ?

Depuis 2006, lors de l'entrée en vigueur du PLU actuel, plus de 40ha de terrains sont classés en zone AU (ouverte ou fermée). Pour rappel, ce classement empêche l'urbanisation à des fins parcellaires, et oblige à proposer un aménagement d'ensemble sur les secteurs identifiés.

La loi ALUR a intégré dans le code de l'urbanisme la justification de l'ouverture à l'urbanisation, et la caducité des zones AU non urbanisées depuis plus de 9 ans.

La commune n'a pas la possibilité d'ici 2030 d'urbaniser l'ensemble de son territoire. C'est pourquoi le classement en N permet la préservation d'un poumon vert au sein du tissu bâti, la préservation d'un cadre de vie vert au sein d'un territoire régional très urbanisé. L'ouverture lors d'une révision ultérieure du PLU de la commune reste possible.

Le PLU de 2006 a permis d'ouvrir plus de 40ha à l'urbanisation, mais seulement quelques zones au sein du village en ont été construites (Mardelles ; Ruelles ; quartier de la Gare).

Les autres zones AU (fermées ou ouvertes sous conditions) n'ont pas globalement fait l'objet d'acquisition foncière depuis plus de 9 ans. Ces zones peuvent donc être considérées comme des espaces naturels.

Avec la révision du PLU, la justification de l'ouverture à l'urbanisation porte sur 12ha, sur 5 secteurs de projet délimités et précis.

Les autres zones, souvent non desservies par des réseaux et voiries, éloignées du centre-village et de la gare, et présentant des caractéristiques d'espaces naturels, ont ainsi été classées en naturel, dans une optique de préservation des espaces et d'une ouverture raisonnée à l'urbanisation.

¹ Définition d'**expropriation** : L'expropriation est une procédure qui permet à une personne publique (État, collectivités territoriales...) de contraindre un particulier ou une personne morale (entreprise) à céder la propriété de son bien, moyennant le paiement d'une indemnité.

² Définition de **préemption** : faculté d'acquérir un bien en priorité, si ledit bien est mis en vente.



Réponse générique sur la densification sur les secteurs d'extension urbaine – dans le cadre de l'enquête publique PLU

I- Rappel réglementaire :

La loi pour l'Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 :

- Suppression du COS – Coefficient d'Occupation des Sols et de la taille minimale de parcelle, favorisant la densification dans le tissu bâti ;notamment en quartiers pavillonnaires ; le PLU de 2006 a ainsi supprimé l'article 14 de son règlement, afin de se conformer au texte de loi.
- Accentuation des obligations en matière de lutte contre l'étalement urbain et la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- La loi ALUR vise aussi à donner un coup d'arrêt à l'artificialisation des sols.

Cette loi incite une densification sur les espaces bâtis, afin d'avoir une consommation d'espace raisonnée sur les espaces non bâtis.

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) :

Le SDRIF stipule une densité minimale de 35 logements à l'hectare pour les nouveaux projets.

Dans les communes comprenant des quartiers à densifier à proximité d'une gare, à l'horizon 2030, le PLU doit permettre une augmentation minimale de 15% de la densité des espaces d'habitat, soit 15,3 logements par hectare (contre 13,3 en 2012) et de la densité humaine, soit 43,6 habitants par hectare (contre 37,9 en 2012).

II- La densification apportée par le PLU est-elle trop importante pour la commune ?

La densité proposée dans le PLU reste modérée, la plus proche possible, compte tenu des prix de sortie et de vente des logements, de la densité minimale stipulée par le SDRIF, soit 35 logements à l'hectare.

Ainsi, sur 12,8 hectares ouverts à l'urbanisation, la proposition est de construire 465 logements :

Champs Droux/	210
Violettes/	160
Bigaudes	35
La Bossue	35
Le Pinché ¹	25

Le calcul de densité concerne les bâtiments, en l'occurrence des logements, par rapport à l'emprise foncière du projet.

Il n'est pas justifié de réduire cette emprise en soustrayant les voiries internes au projet et les espaces verts collectifs (25 %), quand ils sont mêlés au bâti et non délimités à l'écart et d'un seul tenant (comme une « réserve »).

Cette densité modérée peut même s'avérer inférieure à des densités existantes : par exemple la densité de la résidence La Roseraie est de 60 logements par hectare (dont 25 % environ d'espaces verts), celle de la résidence rue du Peintre Ricois de 85 logements à l'hectare, et celle du Louvre de 78 logements à l'hectare.

La densité proposée dans le nouveau PLU n'est donc pas excessive.

III- Faut-il ouvrir davantage de foncier à l'urbanisation pour réduire la densité projetée ?

Prenons l'exemple des Violettes.

L'OAP des Violettes indique la construction de 160 logements sur 4 ha, avec 25% d'espaces verts collectifs.

Comme vu ci-dessus, ces espaces verts collectifs n'ont pas à être retirés du calcul, car ils font partie de l'aération du projet, et ne sont pas d'un seul tenant excentré par rapport aux bâtiments projetés, mais y sont mêlés.

Ainsi, il est proposé une densité de 40 logements à l'hectare (=160/4).

Cette proposition est moins dense que le précédent projet de PLU dont le PADD – Plan d'Aménagement de Développement Durable fut débattu en conseil municipal du 02 octobre 2017.

Cet ancien projet de PLU proposait :

- Une ouverture de 9 ha sur le secteur des Violettes ;

¹Les 25 logements prévus sur le secteur du Pinché ne sont pas en extension du tissu bâti, mais sont considérés comme une densification du centre-village. Cependant, ils sont intégrés dans le calcul de densité exposé ci-après.

- 25% d'espaces verts d'un seul tenant, indiqué sur le secteur du Faucon, et de ce fait excentré par rapport aux bâtiments projetés ;
- L'application du ratio de 35 logements à l'hectare du SDRIF, soit 315 logements (= 35 X 9), mais avec une densité physique vécue de 315 logements sur 6,75ha (75% de 9 hectares), soit **une densité réelle de 47 logements à l'hectare, puisque les espaces verts collectifs étaient excentrés par rapport au bâti.**

Ce n'est donc pas l'ouverture à l'urbanisation qui réduira la densité et améliorera la qualité de vie, mais **la façon de situer les espaces verts collectifs pour qu'ils soient pérennes.**

En ouvrant davantage de zones à l'urbanisation, le nombre de logements devra donc augmenter, puisque chaque ouverture est justifiée par un besoin en logements, qui ne pourra pas se faire indéfiniment sur la densification au sein du tissu bâti existant.

IV- Est-ce que construire sur 12 hectares va entraîner une augmentation de l'emprise au sol ou une augmentation des hauteurs ?

En reprenant l'exemple des Violettes sur 4 hectares ou 40000 m² avec 25 % d'espaces verts et 25 % d'espaces collectifs au sens large (voirie, placette, etc.) qui est une moyenne habituelle dans les plans d'aménagement : il reste 20 000 m² d'espaces pour les bâtiments, soit 2ha.

Les 160 logements d'une superficie moyenne estimée à 100 m², représentent 16 000 m² de plancher. Cette surface de plancher répartie sur rez-de-chaussée plus un étage (R+1) (immeubles ou maisons) correspond à 8 000 m² de terrain bâti. En ajoutant un étage (= R + 2), la surface nécessaire au sol diminue, et atteint 5300 m² environ (16000 m² / 3 niveaux). Il reste ainsi plus de 14 000 m² d'espaces verts ou sans bâtiment.

Si le projet prévoit un collectif mixte en R+2 de 80 logements, et 80 maisons en R+1, cela équivaut, au sol, à environ 2650 m² (80 * 100 m² / 3 niveaux) pour les immeubles et 4 000 m² (80 * 100 m² / 2 niveaux) pour les maisons. Il resterait plus de 13 000 m² d'espaces verts ou sans bâtiment.

Dans les orientations de chaque OAP de secteur :

- Les nombres de logements sont statuéés ;
- Les typologies différentes de logements ont des hauteurs maximales à 12m aux Violettes, et dans les autres secteurs à 10m.

Ces hauteurs peuvent même s'avérer inférieures à des hauteurs existantes au sein du village : par exemple les hauteurs de la résidence La Roseraie oscillent entre de R+3 et garages ou « caves » ou hall traversant en R+4, soit entre 11m et 15m de hauteur.

Les hauteurs proposées par le nouveau PLU sont donc modérées.



Mareil-Marly, 26.12. 2019

Réponse générique sur la circulation et les réseaux divers – dans le cadre de l'enquête publique PLU

I- Rappel :

- Le schéma de l'assainissement arrêté le 20 juin 2019 est accessible en pièce jointe en annexe du dossier PLU.
- Le schéma de circulation ne fait pas partie des pièces obligatoires d'un PLU. Son élaboration pourra être continuée après l'adoption du PLU. La nécessité de nouvelles routes induite par ce nouveau PLU a été étudiée. Des emplacements réservés concernant la voirie ont été reportés du PLU de 2006, afin de desservir les zones de projet, et les futurs sites potentiellement urbanisables.

II- Secteurs de projet et circulation :

- **Secteur des Champs Droux :** les rues existantes pour accéder au site des Champs Droux sont conservées (rue de Port Marly, de Marly, rue des graviers, chemin des Groux de la Selle). L'absence de foncier disponible ne permet pas d'en ajouter ni d'agrandir le carrefour d'accès au chemin des Mares. Les possibilités d'accès au site sont toutes indiquées dans l'OAP, sans préjuger de leur utilisation ou non, lors d'un aménagement. Le chemin des Mares, intégré dans l'OAP, fera l'objet d'une redéfinition pour éviter qu'il soit usité comme chemin de traversée de la commune. Le coût de cette redéfinition n'est pas encore statué à ce jour, et fera donc partie du projet futur de construction.
- **Secteur des Violettes :** les accès sont précisés dans l'OAP. Le chemin de la Butte sera élargi et adapté au futur trafic. Un rond-point va être créé au niveau du passage sous le pont dans le cadre des travaux du futur tram 13 (travaux SNCF). La voirie interne aux Violettes sera définie lors de la conception de son aménagement. L'OAP prévoit des sorties vers la partie sud des Violettes (sous la sente du Clair), pour y permettre des développements éventuels, en cohérence avec le projet de l'OAP.
- **Secteur des Bigaudes :** cette zone a été choisie du fait de la présence de voirie utilisable : la rue de Marly rejoint la route de l'Etang-la-Ville/RD161. L'ouverture à l'urbanisation reste modérée (35 logements maximum) et le trafic prévu est tout à fait compatible avec les installations actuelles. L'ouverture de ce secteur sera conditionnée à la capacité de la rue des Bigaudes d'accueillir en sécurité le trafic induit (stabilité de la voirie, etc.).
- **Secteur du Pinché :** ce secteur possède déjà la rue des Violettes d'une largeur suffisante pour absorber le trafic supplémentaire induit par 25 nouveaux logements, soit un faible impact de 10%, au regard du nombre total de logements au Pinché avec ceux de la Roseraie (198). Les circulations à l'intérieur de cette zone sont prévues par l'OAP.
- **Secteur de la Bossue :** Le dernier projet est également modeste (35 logements maximum dont 60% de LLS), et débouchera sur la RD161, avec une augmentation minime de trafic.

La problématique des accès à cette zone peut s'avérer difficile. L'OAP prend en compte ces difficultés et met des conditions de desserte convenable à l'urbanisation de cette zone.

III- Circulation sur le territoire de la commune :

Mareil-Marly est un coteau de 100 mètres de déclivité coupé en deux par une voie ferrée à mi-hauteur. La rareté des passages routiers sur ou sous la voie ferrée empêche de trouver une solution optimale aux problèmes de circulation.

Les principaux accès à la ville sont:

- Trois carrefours de secteurs commerciaux sur la D98 (4 chemins, rue du 4 septembre et les Bois Noirs) ;
- Et deux carrefours sur la D161 (avenue du Professeur Roux, rue de Marly) ;
- Ces carrefours sont contraints en raison de l'absence de foncier disponible.

Les rues internes de Mareil-Marly sont villageoises, étroites au milieu du bâti et sans possibilité d'élargissement, y compris à l'entrée partagée mairie / école. Elles ne pourront pas décentement supporter une circulation beaucoup plus importante.

Les nombreuses études de nouvelles voiries depuis plus de 20 ans reprennent toutes le schéma des sentes, et proposent d'en remplacer certaines par des voiries. Elles sont indispensables pour desservir de nouveaux quartiers, notamment pour les secteurs des Egarés, des Sablons. Mais en l'absence de création de nouveaux quartiers, leur création n'aboutirait qu'à créer des routes traversantes, du transit supplémentaire et important, mais sans intérêt pour la commune, et même très dangereux car il butterait sur l'étroitesse des voies préexistantes.

La proposition de zonage, notamment le classement en zone N et la préservation des sentes, laisse toute possibilité aux générations futures de créer de nouvelles voies, pour de nouveaux quartiers. La zone AU fermée des Trémelles, bloquée à l'urbanisation dans le nouveau PLU, permet la création éventuelle d'une nouvelle entrée sur la commune à partir de la D161, si nécessaire.

Enfin le dernier point concerne la circulation (réflexion sur les flux, les sens des voies, les parcs de stationnements, ralentisseur, feux tricolores, etc.) : les principes permettant une évolution ont été intégrés au PADD et se retrouvent dans le PLU. Les réflexions sur les circulations pourront être lancées après l'approbation du PLU.

Les principes et orientations du PADD et des OAP et les cartes prévoient les points d'entrée et de sortie des flux et des emplacements réservés pour voirie et stationnement), au sein des zones projet.

Ainsi, le PLU n'entraîne aucun risque d'enclavement ni d'encombrement de grands périmètres dans la ville.

IV- Réseaux d'assainissement sur la commune de Mareil-Marly :

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), ainsi que de nombreuses remarques, font remonter la problématique de l'assainissement.

Une prise de contact a été effectuée avec le SIA - syndicat d'assainissement de la région de Saint-Germain-en-Laye. Après consultation du zonage du PLU révisé, des OAP sectorielles et projections de populations, le syndicat nous indique que les capacités du réseau unitaire seront susceptibles de recueillir les eaux usées des nouvelles parcelles à urbaniser. Il s'agit d'un ovoïde T 150 (hauteur 1.5m et largeur 0.9m).

Les OAP prévoient des noues pour éviter le ruissellement et surtout une surcharge des réseaux existants.

La réalisation, préalable à de nouvelles constructions, de travaux sur les réseaux est une condition inscrite dans chaque OAP sectorielle : « la réalisation des nouveaux logements devra être conditionnée par la réalisation des réseaux d'eaux (eau potable, eaux usées, eau pluviale) et à la capacité effective disponible des réseaux d'eaux ».

L'OAP de La Bossue en fond de vallée prévoit des bassins de rétention, voire du filtrage et des noues paysagères. Il ne s'agit pas de bassins collectifs publics mais uniquement d'ouvrages de rétention des eaux pluviales à réaliser dans le cadre spécifique de l'aménagement de cette OAP. Comme ce secteur présente un risque de remontées de nappe phréatique en partie basse, un volume tampon doit être conservé.

La réalisation de bassins de rétention collectifs est prévue par le syndicat des eaux sur la commune de Marly-le-Roi dans le cadre du schéma directeur de gestion des eaux pluviales.

La disposition générale « *Néanmoins, dans le cas d'un projet de construction situé en zone d'assainissement collectif sur un terrain qui n'est pas encore desservi par un réseau public d'assainissement, le projet doit prévoir un branchement d'assainissement en attente, en limite du domaine public ou de la voie de desserte.* » (p.45 du Règlement) ne concerne que les nouvelles constructions individuelles qui seraient autorisées dans des zones non desservies par les réseaux. Le potentiel constructible dans le diffus et dans les secteurs concernés par l'assainissement autonome peut être estimé entre 5 et 10 logements par an à l'horizon 2030, ce qui engendrerait un impact minimum sur l'environnement.

Les dispositions générales du règlement pourront être complétées afin de conditionner la constructibilité à la réalisation des travaux sur les réseaux d'eaux dans les secteurs de projet conformément aux OAP.

Le schéma d'assainissement qui date de 2007, et qui n'aura pas été réactualisé, pourra faire l'objet d'une actualisation à l'issue du PLU. Les projets actuels du PLU 2020 n'étant pas dans l'immédiat impactant sur ce dernier.



Mareil-Marly, 26.12. 2019

Réponse générique sur la concertation pendant la procédure PLU – dans le cadre de l'enquête publique

I- Rappel des principes de la concertation :

Au titre du Code de l'Urbanisme :

- L.103-2 à L.103-6 : ces articles donnent un cadre à la concertation (modalités et organisation).

Au titre de la procédure PLU de la commune de Mareil-Marly :

Les modalités de la concertation ont été définies par la délibération du Conseil Municipal du 22 juin 2015, qui a prescrit la mise en révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU). La loi n'impose aucune règle en la matière, les choix des modalités de concertation reviennent exclusivement à la commune. Toutefois, il convient de prendre en compte certaines dispositions du législateur et la jurisprudence administrative relative à l'application des articles L.103-2 à 6 et L.600-11 (anciennement L.300-2) du Code de l'urbanisme. Ainsi, les modalités de concertation doivent permettre une concertation effective avec le public.

La délibération du Conseil municipal du 22 juin 2015 a défini les modalités de la concertation à mettre en place durant la révision du PLU, à savoir :

- Mise en ligne sur le site internet de la ville ainsi que l'affichage en mairie de la présente délibération pendant un mois;
- Diffusion de l'information aux habitants par publication d'un avis dans le bulletin municipal ainsi que sur le site internet de la ville les informant de l'ouverture prochaine d'un registre pendant toute la durée de la procédure jusqu'à l'arrêt du projet de PLU en vue de recueillir les observations éventuelles du public;
- Exposition évolutive à la mairie aux jours et heures d'ouverture habituels au fur et à mesure de l'avancement du PLU. Il est entendu que la mise en œuvre de ladite exposition composée de panneaux de présentation fera l'objet d'une publicité appropriée auprès de la population avant son lancement;
- Insertion régulière dans la revue municipale de l'évolution du projet;
- Organisation d'une ou plusieurs réunions publiques, étant entendu que ces réunions publiques feront l'objet de publicités préalables appropriées à l'échelle de la ville avant leur tenue.

II- Qu'est-ce que la concertation dans une procédure de révision générale de PLU ?

Par délibération en date du 22 juin 2015, le Conseil Municipal a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme s'appliquant sur l'ensemble du territoire communal, et en a défini les objectifs.

Conformément aux articles L.103-2 à 6 et L.600-11 du Code de l'urbanisme, le Conseil Municipal a ainsi délibéré sur les objectifs poursuivis et sur les modalités de la concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants.

Par ailleurs, la délibération qui arrête le PLU peut simultanément tirer le bilan de la concertation.

Le PLU est conçu pour fournir le cadre juridique et réglementaire nécessaire à la mise en œuvre d'un projet qui s'inscrit dans la dynamique d'une politique communale d'aménagement et de développement. A ce titre, il est l'expression d'un projet politique et est élaboré :

- Avec la population dans le cadre de la concertation ;
- Avec le Conseil Municipal qui débat des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- Avec les Personnes Publiques (Etat, Région, Département, Communauté d'agglomération, Communes voisines, chambres consulaires, etc.) qui demandent à être associées lors de l'élaboration du projet. Des réunions aux grandes phases du projet, une réunion de présentation du diagnostic, du PADD et du dispositif réglementaire, une réunion de présentation des OAP ont eu lieu afin de présenter les avancées du projet et recueillir les avis)

Document global et prospectif, le PLU doit être à la portée de tous les citoyens. Cette lisibilité est liée à une procédure d'élaboration favorisant un dialogue.

C'est dans ce cadre que la concertation avec l'ensemble des acteurs a été définie et menée tout au long du processus de révision du Plan Local d'Urbanisme, depuis sa prescription jusqu'à l'arrêt du projet.

III- Les grandes lignes de la concertation pendant cette procédure de révision générale du PLU – de 2015 à 2019 :

Les modalités effectives de la concertation avec les habitants ont été diverses et se sont déroulées tout au long de la procédure de révision du PLU.

- ***La tenue d'un registre de concertation en Mairie :***

Ce registre de concertation a permis le dépôt de 37 remarques (écrites sur le registre ou par l'envoi de courrier). Ouvert à partir de la délibération de prescription du 22 juin 2015, il est clos depuis la délibération 2019/37 "Arrêt du projet de PLU et bilan de la concertation - Révision générale du PLU de Mareil-Marly", adoptée le 20 juin 2019 en conseil municipal.

- ***La distribution d'un questionnaire en début d'année 2016 dans le bulletin municipal et en ligne :***

Ce questionnaire a permis aux habitants souhaitant s'exprimer de participer directement à la réflexion sur le Rapport de Présentation. Les réponses à ce questionnaire ont fait ressortir plusieurs

points importants, qui ont enrichi le document. En effet, le cadre de vie et le caractère villageois de la commune de Mareil-Marly ont plusieurs fois été cités (maison de village ; vergers ; sentes ; végétalisation des jardins privés ; etc.). Ces éléments ont été repris dans le PADD, dans les OAP et le plan de zonage, comme orientation forte de préservation de l'aspect village du territoire mareillois.

- **La tenue de deux ateliers, le 2 avril 2016 et le 9 avril 2016 :**

Dans le cadre de l'élaboration du Rapport de Présentation, deux ateliers se sont tenus afin de faire remonter les informations, de conforter les idées et le vécu des habitants concernant le cadre de vie et l'habitat et la vie quotidienne. Cela a porté sur plusieurs thèmes :

- Environnement et paysage ;
- Patrimoine et agriculture ;
- Patrimoine et symboles de l'histoire ;
- Patrimoine bâti et naturel, arbres fruitiers ;
- Cadre de vie : quartier ;
- Cadre de vie : évolution des formes urbaines et du cadre de vie dans les quartiers d'habitations ;
- Cadre de vie : architecture, aspect extérieur, matériaux, couleurs ;
- Evolution de la population/logements/équipements ;
- Déplacements/circulations/stationnement ;
- Activités économiques/commerces.

Ces ateliers ont fait remonter des points importants, intégrés dans le PLU, notamment sur la limitation des constructions, la limitation du nombre d'habitants pour préserver les espaces de nature, la création d'une offre de logements sociaux à destination des jeunes actifs, la création d'une maison intergénérationnelle, la création d'une offre de logements étudiants et pour personnes âgées, le développement des équipements, etc.

- **Stand PLU pendant la fête du village, le 11 juin 2016 :**

Ce stand permettait de faire un préambule à la réunion publique, présentant les premières conclusions du Rapport de Présentation.

- **La réalisation d'une balade urbaine, le 21 juin 2016 :**

Cette balade urbaine a permis d'identifier les éléments de paysage à conserver : les sentes, les vergers, les arbres remarquables. Chacun a pu confronter ses idées.

- **Deux réunions publiques le 27 juin 2016 et le 3 juin 2019 :**

La première réunion publique du 27 juin 2016 avait pour but de présenter les conclusions issues du questionnaire, ainsi que la synthèse du Rapport de Présentation et ses orientations pour la suite de la procédure (prise en compte dans les orientations du PADD).

La seconde a permis de présenter les grandes étapes de la procédure PLU, et les propositions d'OAP/règlement/zonage.

Ces éléments ne sont pas exhaustifs, mais sont tous énumérés dans le bilan de la concertation, joint au dossier d'enquête publique, et annexe de la délibération d'arrêt du 20 juin 2019.

Pour information, en plus de ces rencontres réalisées par la Mairie, de nombreux articles publiés dans le journal local (Mareil Côté Village) tout au long de la procédure, et sur le site Internet, ont permis aux habitants de se tenir informés de la procédure de révision du PLU.

IV- Changement de municipalité, procédure de révision différente ?

En 2018, la démission de nombreux conseillers municipaux a provoqué en septembre 2018 l'élection d'un nouveau conseil municipal et d'un nouveau Maire.

La municipalité arrivée en 2018 a repris le cours de la procédure de révision lancée en juin 2015.

Une délibération de prescription n'a pas été introduite à l'arrivée de la nouvelle municipalité ; seul le PADD a subi des changements mineurs nécessitant le passage en conseil municipal. En effet, l'abaissement du chiffre de la consommation d'espace, élément clé du PADD, ne peut être modifié sans être débattu en conseil municipal. Celui-ci s'est donc tenu à cet effet le 21 février 2019. Sur ces nouveaux éléments, la procédure a suivi son cours, et le règlement, le plan de zonage et les OAP ont découlé du PADD débattu.

Comme il s'agit d'une seule et même procédure, le bilan de la concertation comprend les éléments de concertation réalisée sous le mandat de la municipalité précédente.